

Gemeinde Ringelai



Ortsabrundungssatzung „Wamberg“

Fassung vom 07.10.17

Inhalt	Seite
A. Satzung	2 - 3
B. Begründung	4 - 5
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

A. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung hat die Gemeinde Ringelai folgende Satzung beschlossen:

Ortsabrundungssatzung „Wamberg“

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 1277 (Teilfläche) der Gemarkung Wamberg bildet den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Wamberg“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M= 1:1000 Fassung vom 07.10.2017 (Anlage 01). Die planlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppenschädigende Anlagen wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Aus ökologischen Gründen sollte Regenwasser in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten, größere Erdbewegungen (Aufschüttungen / Abgrabungen + / - 2.00) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten.
- Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am in Kraft.

Ringelai, den

(Siegel)

Max Köberl, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Da es sich bei der als Bauland auszuweisenden Parzelle um Ortsrandlage des bestehenden Ortsteils „MD Wamberg“ handelt, bietet sich das Grundstück Fl.-Nr. 1277 der Gemarkung Wamberg als Erweiterungsflächen für Bebauung in Sinne des § 6 BauNVO an.

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb des Ringelaier Gemeindegebiets, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung entgegenwirkt.

2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1277 Gemarkung Wamberg.

3. Erschließung

Die Versorgung der Parzellen mit Trink-, Brauch und Löschwasser ist derzeit grundsätzlich vorhanden. Die Erschließung der Grundstücke ist durch den best. Kanal (Trennsystem) und die Zufahrtsstrasse (Flurnummer 1276) gesichert.

Sämtliche Zufahrten und Wege müssen der DIN 14090 entsprechen.

4. Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Wamberg“ umfasst die Flurnummer wie unter Punkt 2 aufgelistet.

5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Grünflächen des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung „Wamberg“ schließen an die bestehende Bebauung an. Es befindet sich keine kartierte Biotopfläche auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken, die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an best. Wohnbebauung an und wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein.

Auen werden von der Ortsabrundungssatzung nicht berührt.
Es sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen, eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser soll gesichert werden.
Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Durch geeignete Bepflanzung wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung sichergestellt. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

7. Immissionsschutz

Die Schalltechnische Immissionsprognose des ... vom ... ist Bestandteil der Satzung. (siehe Anlage)

Die Zusammenfassung stellt sich wie folgt dar:

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.08.2017 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung „Wamberg“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Von bis wurden die Träger der Öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am der Satzungsentwurf in der Fassung vom als Ortsabrundungssatzung „Wamberg“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Ringelai, den

(Siegel)

Max Köberl, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

- 1 Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 07.10.2017 mit Geltungsbereich
- 2 Topographische Karte M 1:25.000
- 3 Lageplan M 1:5000 Bestandsplan
- 4 Lageplan M 1:1000 Bestandsplan
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 6 Schalltechnische Immissionsprognose